

Gemeinsamer Gutachterausschuss nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Hinweis:

Bitte lesen Sie diese Erläuterungen vor der Benutzung der Bodenrichtwertkarte um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß §193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen [...].

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2022 für die Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld im Schwarzwald, Mönchweiler, Nidereschach, St. Georgen im Schwarzwald, Tuningen, Unterkirch sowie Villingen-Schwenningen wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis zum Beschlussstag 18.05.2022 ermittelt.

Beachten Sie bitte die teilweise abweichenden Anforderungen der Grundsteuer bezüglich der nachstehenden Texte. Informationen und Hinweise zur Grundsteuer finden Sie ab Seite 6.

Begriffsdefinition

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

- Auszüge

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

[...]

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die

der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Mit „grundsätzlich“ wird hierbei verdeutlicht, dass einzelne Überschreitungen der 30 Prozent-Spanne zulässig sind.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

[...]

Weitere Allgemeine Informationen zu Bodenrichtwerten

Beachten Sie bitte die teilweise abweichenden Anforderungen der Grundsteuer bezüglich der nachstehenden Texte. Informationen und Hinweise zur Grundsteuer finden Sie ab Seite 6.

Die Bodenrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter (€/m²) angegeben.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte), Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, -zuschnitt, -breite und -tiefe bewirken Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Eine Prüfung des beitrags- sowie abgabenrechtlichen Zustands des jeweiligen Grundstücks wird empfohlen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Der Bodenrichtwert von Grundstücken, die im Randbereich einer Richtwertzone liegen, kann im Einzelfall von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z.B. Gemeinbedarfsflächen wie Schulen, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen), wird kein Bodenrichtwert abgeleitet. Größere Flächenareale werden als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen, kleinere Areale (z.B. Verkehrsflächen, lokale Gemeinbedarfsflächen) werden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungsarten einbezogen. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Gemeinbedarfsflächen nicht. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Bodenrichtwerte für einer gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherwertigeren wertrelevanten Nutzung müssen sachkundig abgeleitet werden.

In einigen Gemeinden/Städten werden Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Bauerwartungs- sowie Rohbauland ausgewiesen.

Brigachtal:

Bauerwartungsland Wohnen: 34 €/m²

Bauerwartungsland Gewerbe: 26 €/m²

Dauchingen:

Rohbauland Wohnen: 70 €/m²

Rohbauland Gewerbe: 20 €/m²

Mönchweiler:

Bauerwartungsland Wohnen: 28 €/m²

Niedereschach:

Niedereschach:

Rohbauland Wohnen: 23 €/m²

Rohbauland Gewerbe: 23 €/m²

Fischbach:

Rohbauland Wohnen: 23 €/m²

Rohbauland Gewerbe: 19 €/m²

Kappel:

Rohbauland Wohnen: 22 €/m²

Schabenhausen:

Rohbauland Wohnen: 20 €/m²

Tuningen:

Bauerwartungsland Wohnen: 26 €/m²

Bauerwartungsland Gewerbe: 19,50 €/m²

Unterkirnach:

Bauerwartungsland Wohnen Löwengründe: 18 €/m²

Bauerwartungsland Talwiese/Lorenzenhof Mischgebiet: 16 €/m²

Lorenzenhof Sondergebiet: 3 €/m²

Bauerwartungsland Maria-Tann-Weg Gewerbe: 16 €/m²

Hinweis zu Königsfeld:

Eine Prüfung des beitrags- sowie abgabenrechtlichen Zustands des jeweiligen Grundstücks wird empfohlen, insbesondere bei den Zonen 60000302, 60010103, 60010104, 60030101, 60030202, 60050202.

Preisindex

Bodenpreisindexreihen für Wohnflächen sind nicht ermittelt worden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

In einigen Zonen wurden Richtwertgrundstücksgrößen ermittelt. Diese beziehen sich nicht auf den Geschosswohnungsbau. Eigene Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht ermittelt.

Als hilfswise Anpassung kann nach sachverständiger Würdigung auf die Literatur (§ 9 ImmoWertV 2021) zurückgegriffen werden.

Informationen zur Grundsteuer

Informationen des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

Wie berechnet sich die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg?

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Bei der Grundsteuer B kommt hingegen das sogenannte **"modifizierte Bodenwertmodell"** zum Einsatz. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die **Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert**. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). **Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an.**

Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag.

Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für **Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert.** Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

(<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>)

Hinweise

Für die Anforderung der Grundsteuer wurden Werte u.a. für Gemeinbedarfsflächen oder auch für Wohnen im Außenbereich abgeleitet.

Wertansätze für Gemeinbedarfsflächen sowie Sonderflächen

Für grundsteuerliche Zwecke bedarf es Werten für Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Sonderflächen. Die Werte (lediglich für die Grundsteuer in Ansatz zu bringen) wurden dabei u.a. entsprechend der Fachliteratur als auch aus Erfahrungswerten abgeleitet.

Deckungsgleiche Zonen

In einigen Bereichen sind deckungsgleiche Zonen ausgewiesen worden. Es ist der Wert heranzuziehen, dessen Art der Nutzung am ehesten der des zu bestimmenden Grundstücks entspricht.

Das heißt beispielsweise, dass bei Wohnanteilen im Außenbereich der Wert (nur für die Grundsteuer in Ansatz zu bringen) des Wohnens im Außenbereich anzusetzen ist.

Flächenermittlung bei Wohnanteilen im Außenbereich

Der angezeigte Wert, gilt hierbei für den Wohnteil (u.a. des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs). Ihrem Schreiben zur Feststellungserklärung können Sie weitere Informationen zur anteiligen Zuordnung des Grund und Bodens zum Grundvermögen entnehmen.

Es wird angenommen, dass es sich bei den Wohnanteilen im Außenbereich um erschlossenes Bauland handelt.